

DEAS Invest I Holding A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 21335614

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 6. februar 2020

Inge Leth
Dirigent

DEAS Invest I Holding A/S

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter	14

DEAS Invest I Holding A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DEAS Invest I Holding A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20
CVR-nr.	21335614
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
Bestyrelse	Nikolaj Stampe Søren Vendelbo Jacobsen Michael Nellemann Pedersen
Direktion	Benny Buchardt Andersen, Direktør
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr. 33771231

DEAS Invest I Holding A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for DEAS Invest I Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 6. februar 2020

Direktion

Benny Buchardt Andersen
Direktør

Bestyrelse

Nikolaj Stampe
Formand

Søren Vendelbo Jacobsen
Medlem

Michael Nellemann Pedersen
Medlem

DEAS Invest I Holding A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DEAS Invest I Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DEAS Invest I Holding A/S for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 6. februar 2020

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
mne24822

DEAS Invest I Holding A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i investeringsejendomme enten direkte eller indirekte gennem dattervirksomheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 132.723.253, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 887.910.235, og en egenkapital på kr. 852.402.015.

Ledelsen finder årets resultat for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Hovedparten af selskabets aktiver udgøres af investeringsejendomme, enten ved direkte eller indirekte ejerskab. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommenes værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle renteniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2019 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation. For væsentlige regnskabsmæssige skøn i tilknyttede virksomheder henvises til årsrapport for DEAS Invest I A/S.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

DEAS Invest I Holding A/S

Resultatopgørelse

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Lejeindtægter		3.701.817	3.401.697
Andre eksterne omkostninger	2	-4.141.161	-5.109.659
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	3	6.697.521	131.597
Resultat af primær drift		6.258.177	-1.576.365
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	126.986.993	103.275.996
Finansielle indtægter		27.387	0
Finansielle omkostninger	5	-549.304	-625.710
Resultat før skat		132.723.253	101.073.921
Selskabsskat	6	0	0
Årets resultat		132.723.253	101.073.921
Forslag til resultatdisponering			
Henlagt til nettoopskrivning efter indre værdi		106.986.993	103.275.996
Overført resultat		25.736.260	-2.202.075
Resultatdisponering		132.723.253	101.073.921

DEAS Invest I Holding A/S**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	63.426.744	55.053.855
Materielle anlægsaktiver		63.426.744	55.053.855
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 7	809.925.495	702.938.502
Finansielle anlægsaktiver		809.925.495	702.938.502
Anlægsaktiver		873.352.239	757.992.357
Andre tilgodehavender		201.606	447.016
Tilgodehavender		201.606	447.016
Værdipapirer		15.717	16.122
Værdipapirer		15.717	16.122
Likvide beholdninger		14.340.673	15.758.612
Omsætningsaktiver		14.557.996	16.221.750
Aktiver		887.910.235	774.214.107

DEAS Invest I Holding A/S**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	8, 9, 10	13.500.000	13.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		410.324.301	306.333.529
Overført resultat		428.577.714	411.845.232
Egenkapital	11	852.402.015	731.678.761
Hensættelser til udskudt skat		5.368.611	5.368.611
Hensatte forpligtelser til indiv. vedligeholdelse		936.872	918.126
Hensatte forpligtelser		6.305.483	6.286.737
Gæld til realkreditinstitutter	12	20.956.512	20.915.466
Langfristede gældsforpligtelser		20.956.512	20.915.466
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.544.991	13.784.028
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.746	3.841
Deposita		1.567.192	1.440.516
Anden gæld		90.989	48.550
Periodeafgrænsningsposter		9.307	56.208
Kortfristede gældsforpligtelser		8.246.225	15.333.143
Gældsforpligtelser		29.202.737	36.248.609
Passiver		887.910.235	774.214.107
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	13		
Ejerforhold	14		

DEAS Invest I Holding A/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for DEAS Invest I Holding A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Koncernregnskab

DEAS Invest I Holding A/S udarbejder ikke koncernregnskab ifølge årsregnskabsloven § 110.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter indtægter fra såvel bolig- som erhvervslejemål og indregnes over lejeperioden samt omfatter indtægter fra ejendommenes vaskerier og refunderede driftsomkostninger fra erhvervslejere, der indregnes ved levering.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheders resultat indregnes efter skat som primær indtægt.

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i moderselskabets resultatopgørelse i det regnskabsår, hvor udbytte aktiveres. I det omfang, udloddet udbytte overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet, indtægtsføres udbyttet dog ikke i resultatopgørelsen, men indregnes som nedskrivning på kapitalandelens kostpris.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Selskabsskat

Da selskabet opfylder bestemmelserne i Selskabsskatteovens § 3A, opgjort på basis af den regnskabsmæssige dagsværdi, er der ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster.

DEAS Invest I Holding A/S

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor ejendommen var klar til ibrugtagning.

Investeringsejendomme måles efterfølgende efter den DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 20-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 20-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres, samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse fastlægger afkastkravet ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforskel til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af selskabets egenkapital.

Selskab med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter datter tilgodehavender fra salg og udlejning af bolig- og erhvervslejemål samt andre tilgodehavender.

Værdipapirer

Værdipapirer optages til dagsværdi.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv. og måles til dagsværdi.

Egenkapital

Foreslået udbytte bliver indregnet som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Da selskabet opfylder bestemmelserne i Selskabsskattelovens § 3A, opgjort på basis af den regnskabsmæssige dagsværdi, er der ikke afsat udskudt skat siden 2013.

Hensatte forpligtelser til vedligeholdelse

Hensættelser til indvendig vedligeholdelse er foretaget på basis af lejelovens bestemmelser.

DEAS Invest I Holding A/S

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle forpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Gæld til tilknyttet virksomhed

Gæld til tilknyttet virksomhed er mellemregning med datterselskab, DEAS Invest I A/S og måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Deposita

Lejededosita vedrører huslejedeposita og optages til kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Noter**1. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger**

Ved opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræves skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien af disse aktiver og forpligtelser på balancedagen. Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, foretages bl.a. ved opgørelse af af- og nedskrivninger samt eventualforpligtelser og -aktiver.

De anvendte skøn er baseret på forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Endvidere er selskabet underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til, at de faktiske resultater afviger fra disse skøn. Særlige risici er omtalt i ledelsesberetningen.

I noterne er oplyst forudsætningerne om fremtiden og andre skønsmæssige usikkerheder på balancedagen, hvor der er betydelig risiko for ændringer, der kan føre til en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver eller forpligtelser inden for det næste regnskabsår.

2. Andre eksterne omkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

Bestyrelse og direktion modtager ikke vederlag fra selskabet.

	2019	2018
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	16.358.263	15.619.321
Tilgang i årets løb	1.675.368	738.942
Kostpris ultimo	18.033.631	16.358.263
Opskrivninger primo	38.695.592	38.563.995
Årets op- og nedskrivninger	6.697.521	131.597
Opskrivninger ultimo	45.393.113	38.695.592
Regnskabsmæssig værdi ultimo	63.426.744	55.053.855

Selskabet beskæftiger sig med at drive investeringsvirksomhed i tilknytning til fast ejendom, herunder udlejning. Selskabet ejer ejendom beliggende i Vanløse. Ejendommen omfatter 51 beboelses- og 5 erhvervslejemål. Selskabets ejendomme er 99 % udlejede pr. 31. december 2019.

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi på balancedagen. Målingen er foretaget af selskabets ledelse.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 20-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 20-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Ledelsen har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Afkastprocenten, som anvendes til beregning af terminalværdien, ligger på 3,68 %. Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 1,5 % som korrektion for den langfristede inflation. En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil reducere dagsværdien med 4.034.744 DKK.

DEAS Invest I Holding A/S

Noter

Den gennemsnitlige værdi af ejendommen udgør ultimo 2019 19.254 DKK pr. kvm. mod 16.124 DKK pr. kvm. ultimo 2018.

	2019	2018
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	399.601.194	399.601.194
Kostpris ultimo	399.601.194	399.601.194
Opskrivning primo	303.337.308	200.061.312
Andel af årets resultat	126.986.993	103.275.996
Udlodning	-20.000.000	0
Ultimo	410.324.301	303.337.308
Regnskabsmæssig værdi ultimo	809.925.495	702.938.502

5. Finansielle omkostninger

	2019	2018
Renteomkostninger, kreditinstitutter	-61	-77.090
Renteomkostninger, amortisering	-28.970	-28.347
Afskrivning er låneomkostninger	-12.077	-12.077
Renteomkostninger, prioritetsgæld	-508.196	-508.196
Finansielle omkostninger i alt	-549.304	-625.710

6. Selskabsskat

Selskabet er med virkning fra 1. januar 2014 omfattet af selskabsskattelovens §3A, hvorefter beskatning af selskabets resultat sker hos dets ultimative ejere.

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Datterselskaber 2019

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
DEAS Invest I A/S	Frederiksberg	100,00	809.925.495	126.986.993
			809.925.495	126.986.993

Datterselskaber 2018

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
DEAS Invest I A/S	Frederiksberg	100,00	702.938.502	103.275.996
			702.938.502	103.275.996

Noter

	2019	2018
8. Selskabskapital		
Aktiekapital	13.500.000	13.500.000
Saldo ultimo	13.500.000	13.500.000

Aktierne er fuldt indbetalte. Der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne. Aktiekapitalen består af 1.350.000 aktier a nominelt DKK 10,00. Aktierne kan alene overdrages med samtykke fra selskabets bestyrelse. Der er ingen stemmebegrænsninger.

9. Selskabskapital

	Antal	Nominel værdi
Aktieklasser A	450.000	4.500.000
Aktieklasser B	450.000	4.500.000
Aktieklasser C	450.000	4.500.000
	1.350.000	13.500.000

10. Bevægelser i selskabskapitalen

	2015	2016	2017	2018	2019
Saldo 1. januar	9.000.000	13.500.000	13.500.000	13.500.000	13.500.000
Kontant kapitalforhøjelse	4.500.000	0	0	0	0
Saldo 31. december	13.500.000	13.500.000	13.500.000	13.500.000	13.500.000

11. Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	Værdiregulering datter selskaber	I alt
1. januar 2019	13.500.000	411.845.232	306.333.530	731.678.762
Regulering af nettoopskrivning tidligere år	0	2.996.222	-2.996.222	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	-12.000.000	0	-12.000.000
Årets resultat	0	25.736.260	106.986.993	132.723.253
31. december 2019	13.500.000	428.577.714	410.324.301	852.402.015

12. Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld er alene langfristet gæld, der forfalder efter 5 år.

13. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 21 mio. DKK (2018: 21 mio. DKK) er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 63 mio. DKK (2018: 55 mio. DKK).

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

DEAS Invest I Holding A/S

Noter

14. Ejerforhold

Aktionærer, der ejer mere end 5 % af aktiekapitalens stemmerettigheder:

Pensionskassen for Farmakonomer 33,33 %

Sampension KP Livsforsikring A/S 33,33 %

Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægeseekretærer 16,9 %

Pensionskassen for Sundhedsfaglige 7,8 %

Pensionskassen for Socialrådgivere, Socialpædagoger og Kontorpersonale 8,6 %